AHMAD SHAZILLY ISMAIL BAKTI & SATU LAGI
lwn. ZAKARIA HJ IDRIS & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
ROZANA ALI YUSOFF PK
[GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-412-08-2014]
24 JUN 2015

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jual beli hartanah – Hak milik sah – Permohonan perintah pengisytiharan – Pertikaian mengenai pemilik sah dan benefisial hartanah – Sama ada penjualan hartanah oleh defendan pertama dan kedua kepada defendan ketiga dan keempat sah – Transaksi jual beli hartanah antara defendan pertama dan kedua dengan defendan ketiga dan keempat – Sama ada muktamad – Sama ada segala transaksi diperolehi melalui instrumen yang sah – Sama ada defendan pertama sebagai seorang bankrap boleh memasuki perjanjian jual beli – Sama ada wujud unsur-unsur salah nyata – Sama ada defendan ketiga dan keempat pembeli bona fide – Sama ada hak milik berdaftar tidak boleh disangkal – Sama ada defendan ketiga dan keempat berhak bergantung kepada kemuktamadan daftar dokumen hak milik – Kanun Tanah Negara, ss. 89 & 340*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pencerobohan – Hartanah – Plaintif kedua diarahkan memberi milikan kosong kepada defendan ketiga dan keempat – Sama ada penjualan hartanah oleh defendan pertama dan kedua kepada defendan ketiga dan keempat sah – Sama ada segala transaksi diperolehi melalui instrumen yang sah – Sama ada defendan ketiga dan keempat pembeli bona fide – Sama ada hak milik berdaftar tidak boleh disangkal – Sama ada plaintif kedua mempunyai hak menduduki hartanah – Sama ada defendan ketiga dan keempat berhak bergantung kepada kemuktamadan daftar dokumen hak milik – Kanun Tanah Negara, ss. 89 & 340*

Plaintif pertama memohon perintah, antara lain, satu pengisytiharan bahawa plaintif pertama adalah pemilik yang sah dan benefisial No 26 Jalan 4D Ampang Jaya Selangor ('hartanah tersebut') dan bahawa penjualan hartanah tersebut oleh defendan pertama dan kedua kepada defendan ketiga dan keempat adalah terbatal dan tidak sah. Plaintif pertama, melalui satu perjanjian jual beli, telah membeli hartanah tersebut daripada defendan pertama dan kedua dan bayaran penuh telah dibuat pada 23 Ogos 1992. Pada 25 Ogos 1992, plaintif pertama telah diberi milikan kosong oleh defendan pertama dan kedua. Pada 1 September 1992, plaintif pertama telah menyewakan hartanah tersebut kepada plaintif kedua yang telah menduduki hartanah tersebut sehingga ke hari ini. Pada 3 Julai 2012, defendan ketiga dan keempat memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan pertama dan kedua untuk membeli hartanah tersebut. Hartanah tersebut telah dicagarkan kepada pemilik benefisial iaitu Al Rajhi Banking and Investment Corporation (M) Bhd. Pada bulan April dan Julai 2013, plaintif kedua telah menerima satu surat yang mengarahkannya keluar dari hartanah tersebut. Defendan ketiga dan keempat telah memfailkan satu saman pemula di bawah A. 89

Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 terhadap plaintif kedua untuk milikan kosong hartanah tersebut. Kedua-dua plaintif pula telah memfailkan writ terhadap defendan-defendan untuk mendapat perintah bahawa hartanah tersebut adalah dimiliki oleh plaintif pertama dan memohon perintah supaya defendan ketiga dan keempat memindah milik semula hartanah tersebut kepada plaintif pertama. Dalam pada itu, kedua-dua plaintif memfailkan satu injunksi interim terhadap defendan ketiga dan keempat untuk menghalang mereka dari memotong atau menyambung bekalan letrik dan air yang telah dipotong di hartanah tersebut. Plaintif pertama menghujahkan bahawa pindah milik hartanah tersebut daripada defendan pertama dan kedua kepada defendan ketiga dan keempat boleh disangkal mengikut s. 340(2) Kanun Tanah Negara ('KTN') kerana terdapat unsur salah nyata oleh defendan pertama dan kedua dalam transaksi jualan hartanah tersebut. Plaintif pertama juga menghujahkan bahawa defendan pertama, sebagai seorang bankrap, tidak mempunyai kapasiti untuk menjual atau memindah milik hartanah tersebut kepada defendan ketiga dan keempat. Defendan ketiga dan keempat memutuskan untuk membuat tuntutan balas dan memohon satu perintah segera untuk milikan kosong serta ganti rugi atas pencerobohan hartanah tersebut. Isu-isu yang dikemukakan adalah (i) sama ada defendan pertama dan kedua mempunyai kepentingan dalam hartanah tersebut; (ii) sama ada hak milik berdaftar defendan ketiga dan keempat boleh disangkal di bawah s. 340 KTN; dan (iii) jika defendan ketiga dan keempat telah memperoleh hak milik yang tidak boleh disangkal, sama ada plaintif telah melakukan pencerobohan di atas hartanah tersebut.

Diputuskan (menolak tuntutan plaintif):

(1) Hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal merupakan kesan penting kepada pendaftaran urusniaga dan ini diperuntukkan di bawah s. 340 KTN yang memberi perlindungan statutori kepada pemilik berdaftar. Untuk memperolehi hak ketidakboleh sangkalan, individu yang berurusniaga hendaklah mendaftarkan kepentingannya mengikut kehendak KTN dan memastikan agar dokumen yang ingin didaftarkan adalah sah dan dapat diterima mengikut undang-undang. Jika pendaftaran kepentingan gagal dilakukan, adalah agak mustahil untuk memperolehi hak tidak boleh disangkal. (perenggan 42 & 45)

(2) Plaintif pertama menyatakan hartanah tersebut tidak dipindah milik kepadanya selepas pembayaran penuh dibuat kerana beliau telah diberi akujanji dan persetujuan oleh defendan pertama dan kedua untuk meletakkan hartanah tersebut di bawah amanah sehinggalah bayaran kepada Minister of Finance Incorporated Malaysia (MFM) diselesaikan oleh defendan pertama dan kedua. Bukti juga menunjukkan carian yang dibuat oleh defendan ketiga dan keempat mengesahkan tiada sebarang pendaftaran amanah terhadap hartanah tersebut. Plaintif pada sebilang masa tidak memplidkan dan tidak menuntut terhadap defendan pertama dan kedua untuk satu tindakan pecah amanah. Oleh itu, mahkamah tidak

boleh mempertimbangkan persoalan tersebut kerana adalah satu kelaziman undang-undang bahawa kausa tindakan dan fakta sokongan hendaklah diplidkan. Plaintif pertama telah gagal untuk berbuat demikian. (perenggan 47)

(3) Terdapat bukti yang mencukupi untuk menunjukkan transaksi jual beli di antara defendan pertama dan kedua dengan defendan ketiga dan keempat dimuktamadkan dengan sempurna. Keterangan menunjukkan bahawa hartanah tersebut didaftarkan atas nama defendan pertama dan kedua serta tiada kaveat ke atasnya sebelum dipindah milik kepada defendan ketiga dan keempat. Pendaftar Hak Milik telah mengesahkan bahawa defendan ketiga dan keempat adalah pemilik sah bagi setiap 1/2 bahagian hartanah tersebut. Peguam ('SD2') yang mengendalikan urusan pinjaman bagi Bank Al Rajhi juga telah membuat semakan dan siasatan yang berpatutan terhadap hak milik termasuk kaveat dan status kebankrapan defendan pertama dan kedua. SD2 telah melaksanakan obligasinya dengan usaha wajar untuk menyemak dan menyiasat segala perkara berkaitan dengan jualan hartanah tersebut. Berdasarkan bukti yang dikemukakan, mahkamah mendapati defendan ketiga dan keempat berjaya membuktikan segala transaksi telah diperolehi melalui instrumen yang sah. (perenggan 49)

(4) Plaintif hanya memasukkan kaveat selepas hak milik defendan ketiga dan keempat didaftarkan. Dengan itu, daftar yang bagaikan cermin yang mencerminkan semua yang perlu diketahui mengenai hartanah tersebut (the mirror principle) telah mencerminkan bahawa pada masa yang material iaitu semasa defendan ketiga dan keempat telah membuat carian di Pejabat Tanah dan mendapati tiada apa-apa sekatan kepentingan terhadap hartanah tersebut. Seterusnya, mereka tidak boleh dipersalahkan kerana undang-undang tidak menghendaki mereka untuk melihat di sebalik tabir untuk mengetahui sama ada terdapat apa-apa urusniaga atau akujanji dengan tuan punya tanah yang terdahulu (the curtain principle). Oleh itu, hartanah tersebut adalah bebas dari sebarang halangan semasa pindah milik dilaksanakan. (perenggan 49)

(5) Setelah meneliti Akta Kontrak 1950 dan Akta Kebankrapan 1967, mahkamah sependapat dengan keputusan di dalam kes *Kwan Chew Shen*. Dengan itu, mahkamah memutuskan bahawa defendan pertama boleh memasuki perjanjian jual beli dengan defendan ketiga dan keempat. Perjanjian jual beli bertarikh 3 Julai 2012 adalah mengikat defendan pertama. (perenggan 50)

(6) Tiada bukti yang dikemukakan oleh plaintif yang menunjukkan defendan ketiga dan keempat bertindak bersama serta berpakat dengan defendan pertama dan kedua dalam menyempurnakan transaksi jualan hartanah tersebut. Sebaliknya, defendan ketiga dan keempat telah berjaya membuktikan bahawa mereka tidak terlibat dengan dakwaan salah nyata atau apa-apa faktor penyebab di bawah s. 340(2) KTN yang

A boleh menyebabkan hak milik mereka tidak sah dan terbatal. Oleh yang demikian, hak milik berdaftar kepunyaan defendan pertama dan kedua tidak boleh disangkal mengikut s. 340(2) KTN kerana tidak wujud unsur-unsur salah nyata dalam transaksi pindah milik hartanah tersebut. Defendan ketiga dan keempat adalah pembeli *bona fide* tanpa notis dan
B seterusnya terletak di bawah perlindungan statutori yang diperuntukkan oleh s. 340 KTN dan telah memperolehi hak milik yang tidak boleh disangkal terhadap hartanah tersebut. (perenggan 52 & 53)

(7) Plaintif kedua tidak mempunyai hak untuk menduduki hartanah tersebut. Berlanjutan dengan itu, tuntutan plaintif kedua untuk ganti rugi
C ekoran dari tindakan defendan ketiga dan keempat dalam memotong bekalan elektrik dan air di hartanah tersebut ditolak atas alasan tindakan defendan ketiga dan keempat cuma menjalankan haknya untuk mengurangkan liabiliti mereka terhadap kegunaan utiliti di hartanah tersebut. Defendan ketiga dan keempat berhak di sisi undang-undang
D untuk bergantung kepada kemuktamadan daftar dokumen hak milik sepertimana yang diperuntukkan di bawah s. 89 KTN. (perenggan 54 & 55)

Kes-kes yang dirujuk:

Abu Bakar Ismail & Anor v Ismail Husin & Ors & Other Appeals [2007] 3 CLJ 97 CA ***(dirujuk)***

E

Au Meng Nam & Anor v. Ung Yak Chew & Ors [2007] 4 CLJ 526 CA ***(dirujuk)***

Kwan Chew Shen v. Citibank, NA [1987] 1 CLJ 314; [1987] CLJ (Rep) 704 HC ***(dirujuk)***

Ong Ban Chai & Ors v. Seah Siang Mong [1998] 3 CLJ 637 CA ***(dirujuk)***

PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v. Roxy (Malaysia) Sdn Bhd [1980] 1 LNS 55 FC ***(dirujuk)***

F

State Tailor Sdn Bhd v. Nallapan [2005] 2 CLJ 167 CA ***(dirujuk)***

Tan Ying Hong v. Tan Sian San & Ors [2010] 2 CLJ 269 FC ***(dirujuk)***

Teh Bee v. K Maruthamuthu [1977] 1 LNS 134 FC ***(dirujuk)***

Teoh Kim Heng v. Tan Ong Ban [2014] 8 CLJ 316 CA ***(dirujuk)***

Tham Soon Hang & 9 Yang Lain lwn. Perumahan Utara Jaya Sdn Bhd & 3 Yang Lain [2001] 1 LNS 270 HC ***(dirujuk)***

G

Yap Ham Seow v. Fatimawati Ismail & Ors And Another Appeal [2013] 9 CLJ 577 CA ***(dirujuk)***

Zainal Abidin Mohamed v. Roslan Abdul Aziz & Anor [2003] 7 CLJ 132 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

H Bankruptcy Act 1967, ss. 38(1)(a), 53B(1), (2), (3)
Evidence Act 1950, s. 114(g)
National Land Code, ss. 89, 340(1), (2), (3)
Rules of Court 2012, O. 89

Bagi pihak plaintif - Nashir Hussin; T/n Nashir, Johal & Co

I *Bagi pihak defendan - Farah Irina Khairi Izwan; T/n Lai & Lai Partnership*

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Rozana Ali Yusoff PK:

Pengenalan

[1] Plaintif pertama memohon perintah seperti berikut:

(a) Satu perisytiharan bahawa plaintif pertama adalah pemilik yang sah dan benefisial No. 26 Jalan 4D Ampang Jaya 68000 Ampang Selangor Darul Ehsan dipegang dibawah HS (M) 12994 Lot No. PT 26, Mukim Ulu Kelang, Daerah Gombak. (Hartanah tersebut).

(b) Penjualan hartanah tersebut oleh defendan pertama dan kedua kepada defendan ketiga dan keempat adalah batal dan tidak sah.

(c) Defendan pertama, kedua, ketiga dan keempat diperintahkan untuk memindah milik hartanah tersebut kepada plaintif pertama.

(d) Perintah interim injunksi terhadap defendan ketiga dan keempat, iaitu, melarang mereka daripada bertindak memotong bekalan letrik dan air kepada hartanah tersebut atau menyambung semula bekalan letrik dan air sehingga status milikan hartanah tersebut diputuskan oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

(e) Ganti rugi bagi kesusahan yang dialami oleh plaintif kedua disebabkan tindakan defendan ketiga dan keempat memotong air bekalan dan letrik bagi hartanah tersebut.

(f) lain-lain perintah yang mahkamah anggap sesuai.

(g) kos untuk tindakan ini.

Pihak-Pihak

[2] Plaintif pertama seorang usahawan telah memasuki perjanjian jual beli bertarikh 23 Julai 1992 membeli hartanah tersebut dengan defendan pertama dan kedua.

[3] Plaintif kedua adalah seorang penyewa hartanah tersebut semenjak ianya dibeli oleh plaintif pertama dari defendan pertama dan kedua.

[4] Defendan pertama dan kedua adalah penjawat awam dan pemilik berdaftar hartanah tersebut sehingga ianya dijual kepada plaintif pertama. Kedua-dua defendan ini tidak memfailkan kehadiran dan pembelaan dan telah tidak hadir pada prosiding perbicaraan.

[5] Defendan ketiga dan keempat adalah pemilik berdaftar hartanah tersebut selepas membeli dari defendan pertama dan kedua melalui satu perjanjian jual beli bertarikh 3 Julai 2012.

A **Writ Dan Penyata Tuntutan**

[6] Pada 23 Julai 1992, plaintif pertama melalui satu perjanjian jual beli, telah membeli hartanah tersebut daripada defendan pertama dan kedua dengan harga RM65,000.

B **[7]** Mengikut perjanjian jual beli tersebut, plaintif pertama telah membayar sejumlah RM12,000 kepada defendan pertama dan kedua sebagai deposit. Pada tarikh 23 Ogos 1992, plaintif pertama telah membayar baki harga hartanah tersebut berjumlah RM53,000. Defendan pertama dan kedua telah mengakui penerimaan bayaran penuh sebanyak RM65,000 melalui surat akuan bertarikh 23 Ogos 1992.

C

[8] Pada 25 Ogos 1992, plaintif pertama telah diberi milikan kosong oleh defendan pertama dan kedua. Pada 1 September 1992 plaintif pertama telah menyewakan hartanah tersebut kepada plaintif kedua. Dari tarikh tersebut plaintif kedua telah menduduki hartanah tersebut sehingga ke hari ini.

D **[9]** Pada 3 Julai 2012 defendan ketiga dan keempat memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan pertama dan kedua untuk membeli hartanah tersebut dengan harga belian sebanyak RM270,000. Hartanah tersebut telah dicagarkan kepada pemilik benefisial iaitu Al Rajhi Banking and Investment Corporation (M) Bhd pada 20 Februari 2013 melalui gadaian E perserahan No. 701/2013. Tetuan Razif Abdul Aziz & Partners iaitu peguam panel Al Rajhi Bank mewakili defendan ketiga dan keempat di dalam kedua-dua transaksi perjanjian jual beli dan perjanjian pinjaman.

[10] Pada bulan April 2013, plaintif kedua telah menerima satu surat bertarikh 19 April 2013 daripada Tetuan Ameen Harbhajan & Co yang F mengarahkan beliau dan keluarga keluar dari hartanah tersebut.

[11] Pada 30 Jun 2013, Tetuan Nashir, Johal & Co telah menjawab kepada surat tersebut dengan menyatakan bahawa hartanah tersebut adalah dimiliki oleh plaintif pertama yang dibelinya dari defendan pertama dan kedua pada 23 Julai 1992.

G

[12] Pada bulan Julai 2013, plaintif kedua telah menerima satu lagi surat bertarikh 24 Julai 2013, daripada Tetuan Zahir Jeya & Associates meminta beliau mengosongkan hartanah tersebut.

[13] Defendan ketiga dan keempat telah memfailkan satu Saman Pemula H No. 22NCVC-9-03-2014 di bawah A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 terhadap plaintif kedua untuk milikan kosong hartanah tersebut. Melalui perintah mahkamah bertarikh 8 Ogos 2014, mahkamah telah memberi perintah bahawa tindakan tersebut diteruskan dengan pemfailan writ. Walau bagaimanapun sebelum sempat defendan ketiga dan keempat I memfailkan writ, kedua-dua plaintif terlebih dahulu memfailkan writ terhadap defendan-defendan untuk mendapat perintah bahawa hartanah tersebut adalah dimiliki oleh plaintif pertama dan memohon perintah supaya defendan ketiga dan keempat memindah milik semula kepada plaintif

pertama. Bagi memudahkan prosiding dan mempercepatkan proses litigasi, defendan ketiga dan keempat memutuskan untuk membuat tuntutan balas dan memohon satu perintah segera untuk milikan kosong serta ganti rugi atas pencerobohan hartanah tersebut.

[14] Dalam pada itu, kedua-dua plaintif memfailkan satu interim injunksi terhadap defendan ketiga dan keempat untuk menghalang dari memotong atau menyambung bekalan letrik dan air yang telah dipotong di hartanah tersebut sehingga mahkamah memutuskan mengenai isu hak milikan. Pada 26 Januari 2015, Mahkamah Tinggi telah membenarkan permohonan plaintif.

Pembelaan Dan Tuntutan Balas Defendan

[15] Defendan ketiga dan keempat adalah pemilik-pemilik berdaftar hartanah tersebut melalui perjanjian jual beli bertarikh 3 Julai 2012 di antara defendan pertama dan kedua yang telah didaftarkan secara sah di bawah undang-undang dan telah dicagarkan kepada pemilik benefisial iaitu Al Rajhi Bank.

[16] Mengikut carian yang telah dibuat sebelum pindah milik kepada defendan ketiga dan keempat didapati pemilik berdaftar adalah defendan pertama dan defendan kedua. Selanjutnya carian harta dan surat ikatan hak milik tidak menunjukkan defendan pertama dan kedua sebagai pemegang amanah bagi pihak plaintif pertama. Carian kebankrapan juga telah dibuat oleh peguam pihak bank Al Rajhi yang menguruskan transaksi jual beli bahawa setakat 30 November 2012 defendan pertama bukanlah orang yang bankrap.

[17] Pada bulan Mac 2013, defendan ketiga dan keempat telah hadir di premis hartanah tersebut untuk mengambil milikan kosong tetapi dihalang oleh plaintif kedua. Plaintif kedua yang mendiami hartanah tersebut dianggap menceroboh dan menduduki secara salah oleh defendan ketiga dan keempat. Satu laporan polis dibuat pada 21 Mac 2013 oleh defendan ketiga dan keempat berkenaan pencerobohan hartanah tersebut. Bagi mengelak pencerobohan yang berterusan, defendan ketiga dan keempat telah membuat pemotongan bekalan letrik dan air di hartanah tersebut kerana mereka menganggap tindakan tersebut adalah wajar dalam menjalankan hak mereka sebagai pemilik berdaftar di bawah undang-undang.

[18] Atas alasan-alasan di atas, defendan ketiga dan keempat memohon bahawa tuntutan plaintif-plaintif ditolak dengan kos.

[19] Defendan ketiga dan keempat juga membuat tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif untuk perintah berikut:

(a) Satu deklarasi bahawa plaintif-plaintif telah menceroboh hartanah tersebut;

(b) Satu injunksi mandatori supaya plaintif-plaintif dengan segera menyerah milikan kosong kepada defendan ketiga dan keempat;

(c) Satu injunksi mandatori supaya plaintif-plaintif dihalang dari menceroboh dan menduduki hartanah tersebut tanpa kebenaran atau persetujuan defendan ketiga dan keempat;

(d) Satu perintah mengarahkan Pentadbir Tanah Daerah Gombak untuk membatalkan kaveat persendirian yang dimasukkan oleh plaintif pertama di bawah No. Perserahan 2138/2013 yang didaftar pada 15 Mei 2013 dan kos untuk membatalkan kaveat ditanggung sepenuhnya oleh plaintif pertama;

(e) Satu injunksi mandatori menghalang plaintif-plaintif dari memasukkan kaveat persendirian ke atas hartanah tersebut;

(f) Ganti rugi khas di atas pencerobohan oleh plaintif-plaintif terhadap hartanah tersebut;

(g) Ganti rugi am dan ganti rugi teladan bagi pencerobohan plaintif-plaintif terhadap hartanah tersebut dari tarikh pencerobohan sehingga tarikh pemberian milikan kosong kepada defendan ketiga dan keempat;

(h) Faedah pada kadar 4% setahun di atas jumlah penghakiman dari tarikh penghakiman sehingga tarikh penyelesaian sepenuhnya;

(i) Kos tindakan ini atas dasar indemniti; dan

(j) Apa-apa relif yang dianggap suaimanfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

Senarai Saksi

[20] Saksi-saksi plaintif:

(a) SP1 – Ahmad Shazilly bin Ismail Bakti (plaintif pertama)

(b) SP2 – Fauzi bin Mohamad Zain (plaintif kedua)

[21] Saksi-saksi defendan:

(a) SD1 – Anantha Raja a/l Rajasooriar (defendan keempat)

(b) SD2 – Muhammad Nabil Fikri bin Mat Aji

Hujahan Plaintif

[22] Plaintif pertama menghujahkan beliau adalah pemilik sah dan benefisial hartanah tersebut berdasarkan satu perjanjian jual beli bertarikh 23 Julai 1992 (P2) dengan defendan pertama dan kedua. Pembayaran sebanyak RM65,000 telah dibuat dan diakui terima oleh defendan pertama dan kedua melalui surat akuan bertarikh 23 Ogos 1992 (ID3).

[23] Plaintif pertama menyatakan hartanah tersebut tidak dipindah milik selepas pembayaran penuh dibuat atas alasan defendan pertama dan kedua telah meminta untuk menggunakan wang hasil jualan tersebut bagi kegunaan

lain. Sebaliknya jumlah yang terhutang di bawah pinjaman dengan Minister of Finance Incorporated Malaysia (MFM) akan diselesaikan oleh defendan pertama dan kedua secara potongan gaji pada setiap bulan. Kedua-dua pihak juga bersetuju bahawa perjanjian tersebut adalah bersyarat di mana defendan pertama dan kedua cuma perlu memindah milik hartanah tersebut ke atas nama plaintif pertama selepas pembayaran Ppenuh selesai dibuat kepada MFM. Selain dari itu defendan pertama dan kedua telah mengakujanji untuk bertindak sebagai pemegang amanah bagi pihak plaintif pertama dan berjanji akan membatalkan gadaian dan memindah milik hartanah tersebut apabila diminta oleh plaintif.

[24] Plaintif pertama menyatakan bahawa defendan pertama dan kedua telah memberi milikan kosong kepadanya setelah plaintif pertama menjelaskan kesemua bayaran pembelian pada 23 Ogos 1992. Plaintif pertama menyatakan setelah mendapat milikan kosong beliau telah menyewakan hartanah tersebut kepada plaintif kedua melalui satu perjanjian sewaan yang terakhir bertarikh 1 Mei 2012. (P4) Manakala plaintif kedua dalam keterangannya menafikan bahawa beliau adalah penceroboh di hartanah tersebut kerana beliau mendiami atas kebenaran plaintif pertama selaku tuan punya hartanah tersebut. Oleh itu beliau mempunyai hak untuk mendiami melalui perjanjian sewaan yang dimasuki dengan plaintif pertama.

[25] Plaintif pertama menegaskan bahawa dari tarikh 23 Julai 1992, hartanah tersebut tidak lagi dimiliki oleh defendan pertama dan kedua dan tiada sesiapa yang lain mempunyai hak milikan melainkan plaintif pertama. Plaintif pertama menghujahkan dari tahun 1992 sehingga 2012, tidak ada siapa yang bertanyakan perihal hartanah tersebut sehinggalah plaintif kedua menerima satu surat bertarikh 19 April 2013 daripada Tetuan Ameen Harbhajan & Co memberi notis supaya mengosongkan hartanah tersebut.

[26] Plaintif pertama menegaskan beliau tidak mengetahui tentang penjualan hartanah tersebut sehinggalah plaintif pertama diserahkan saman pemula untuk mendapat pemilikan kosong di bawah A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 dan satu perjanjian jual beli bertarikh 3 Julai 2012. Pada 14 Mei 2013, plaintif pertama telah membuat satu laporan polis (P5) terhadap defendan pertama dan kedua kerana menjual hartanah kepunyaannya setelah maklumat dari satu carian rasmi yang mendapati bahawa hartanah tersebut telah dipindah milik kepada defendan ketiga dan keempat oleh defendan pertama dan kedua.

[27] Plaintif pertama berhujah beliau mempunyai kepentingan dari segi legal atau equitable terhadap hartanah tersebut. Pindah milik hartanah tersebut dari defendan pertama dan kedua kepada defendan ketiga dan keempat boleh disangkal mengikut s. 340(2) KTN kerana terdapat unsur

A salah nyata oleh defendan pertama dan kedua dalam transaksi jualan hartanah tersebut. Defendan ketiga dan keempat juga adalah pihak yang sama terlibat dalam transaksi jual beli tersebut. Mengikut s. 340(1) KTN menyatakan:

> Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan buat masa itu didaftarkan sebagai tuan punya mana-mana tanah, atau atas nama siapa apa-apa pajakan, gadaian atau semen adalah buat masa itu terdaftar, hendaklah, tertakluk kepada peruntukan–peruntukan berikut seksyen ini, tidak boleh disangkal.
>
> Manakala Klausa (2) seksyen 340 KTN 1965 memperuntukkan:
>
> (2) Hak milik atau kepentingan mana-mana orang atau badan sedemikian hendaklah tidak menjadi tak boleh sangkal –
>
> (a) Dalam mana-mana kes penipuan atau salahnyata yang kepadanya orang atau badan itu, atau mana-mana ejen orang atau badan itu, adalah suatu pihak atau privi; atau
>
> (b) Jika sekiranya pendaftaran diperolehi secara pemalsuan, atau dengan cara suatu instrumen yang tidak mencukupi atau tak sah; atau
>
> (c) Jika sekiranya hakmilik atau kepentingan itu adalah diperolehi secara tidak sah oleh orang atau badan dalam pergunaan berupa apa-apa kuasa atau autoriti yang diberi oleh mana-mana undang-undang bertulis.

[28] Plaintif pertama merujuk ms. 2 di bahagian Recital A kepada perjanjian jual beli antara defendan pertama dan kedua dengan defendan ketiga dan keempat (D13). Recital ini menyatakan "The vendor is the beneficial and registered owner of all that piece and parcel of premise as more particularly referred and described in Item 4 of the First Schedule." Recital ini merupakan satu salah nyata yang dibuat oleh defendan pertama dan kedua sedangkan mereka sebenarnya bukanlah lagi pemilik hartanah tersebut.

[29] Selain itu plaintif pertama juga merujuk kepada kl. 11.1(b) kepada D13 yang menyebut bahawa, "that the vendor is the beneficial/absolute legal owner of the said property and there are no other persons or parties who have or claim to have any right, title or interest whether legal or equitable over the said property or any part thereof". Representasi yang dibuat oleh defendan pertama dan kedua di bawah klausa ini adalah tidak benar kerana mereka bukan lagi pemilik hartanah tersebut.

[30] Plaintif pertama turut merujuk kepada kl. 11.1 kepada D13 "That the vendor has full power and authority to execute, deliver and perform the terms of this agreement and will before completion date or extended completion date, whichever is applicable, taken all necessary action to authorise the execution, delivery and performance of the terms of this agreement". Representasi ini juga tidak benar dan merupakan salah nyata

kerana defendan pertama dan kedua sebenarnya tidak mempunyai kuasa untuk menandatangani perjanjian tersebut disebabkan mereka bukan lagi pemilik sah dan tidak lagi mempunyai kepentingan dalam hartanah tersebut.

[31] Plaintif pertama menghujahkan dengan merujuk kepada sijil carian kebankrapan yang menunjukkan defendan pertama adalah seorang bankrap sejak diisytiharkan pada 2 Ogos 1994 oleh Overseas Chinese Banking Corp Bhd melalui P9. Oleh itu defendan pertama sebagai seorang bankrap tidak mempunyai kapasiti untuk menjual atau pun memindah milik hartanah tersebut kepada defendan ketiga dan keempat. Plaintif juga menghujahkan bahawa defendan ketiga dan keempat bukan pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis kerana sebelum mereka membeli hartanah tersebut mereka telah gagal dan cuai untuk memeriksa atau mengambil tindakan secara due diligent dalam membuat carian di Jabatan Insolvensi Malaysia mengenai status kebankrapan defendan pertama.

Hujahan Defendan

[32] Plaintif hanya memplidkan bahawa defendan pertama dan defendan kedua telah melakukan salah nyata kepada defendan ketiga dan keempat. Walau bagaimanapun plaintif tidak pernah memplidkan bahawa defendan ketiga dan keempat mempunyai pengetahuan mengenai salah nyata tersebut dan kewujudannya. Tanpa memplidkan pengetahuan, plaintif tidak boleh mengatakan defendan ketiga dan keempat mempunyai pengetahuan mengenai salah nyata defendan pertama dan kedua. Adalah menjadi undang-undang lazim bahawa pihak-pihak dalam satu tindakan adalah terikat dengan pliding mereka. Kegagalan plaintif itu secara tidak langsung mengakui bahawa defendan ketiga dan keempat adalah pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis ke atas hartanah tersebut.

[33] Defendan menghujahkan beban pembuktian adalah di atas plaintif untuk membuktikan kewujudan salah nyata oleh defendan pertama dan kedua. Walau bagaimanapun, defendan pertama dan kedua tidak dipanggil sebagai saksi untuk kes plaintif. Defendan merujuk kepada s. 114(g) Akta Keterangan 1950 dan "adverse inference" harus terpakai terhadap plaintif untuk menunjukkan wujud salah nyata dalam transaksi jual beli hartanah tersebut.

[34] Defendan menghujahkan sekiranya defendan pertama adalah seorang bankrap, plaintif sepatutnya mendapatkan saksi mandatori Ketua Pengarah Insolvensi untuk memulakan dan meneruskan tindakan sivil terhadap defendan pertama mengikut s. 38(1)(a) Akta Kebankrapan 1967. Oleh itu, atas kegagalan untuk mendapatkan saksi, plaintif sebenarnya tidak mempunyai *locus standi* untuk memulakan dan meneruskan tindakan terhadap defendan pertama dan seterusnya dakwaan plaintif bahawa defendan pertama adalah seorang bankrap tidak boleh dipertahankan. Selain itu, plaintif juga telah gagal untuk memanggil atau mengeluarkan sepina kepada Ketua Pengarah Insolvensi dalam menentukan status kebankrapan defendan pertama.

[35] Defendan menghujahkan plaintif juga gagal membuktikan wujudnya salah nyata oleh defendan pertama dan kedua kerana tiada satu pun bukti dokumentari menyokong keterangan plaintif pertama dan kedua kecuali eks. P2. Walau bagaimanapun P2 tidak disokong oleh dokumen sokongan yang lain seperti resit pembayaran deposit atau baki belian, persetujuan MFM sebagai pemegang bercagar dan pengakuan penerimaan oleh defendan pertama dan kedua. Plaintif pertama sebagai seorang pengarah syarikat dan usahawan tidak menunjukkan kelakuan yang biasa dijangka dari seorang usahawan komersial yang berhemat, bijak dan cermat ("no commercial prudence"), terutamanya apabila mengatakan bahawa pembelian adalah atas dasar kepercayaan. Sejak P2 ditandatangani pada 23 Julai 1992, tidak ada sebarang kaveat persendirian, penukaran nama sebagai pemegang amanah atau sebarang pendaftaran dimasukkan ke atas hartanah tersebut. Plaintif pertama hanya memasukkan kaveat persendirian pada 15 Mei 2013 iaitu selepas defendan ketiga dan keempat didaftarkan sebagai pemilik berdaftar pada 20 Februari 2013 (D12) dan selepas notis untuk mengosongkan D19 yang dikeluarkan oleh defendan ketiga dan keempat. Oleh itu anggapan yang boleh dirumuskan dari pelakuan plaintif pertama ialah P2 hanya ditandatangani tetapi tidak dilaksanakan sehingga selesai.

[36] Defendan turut menghujahkan bahawa tuntutan plaintif adalah tidak bermerit dan tidak disokong oleh undang-undang kerana:

(a) Salah nyata yang diplidkan adalah terhadap defendan pertama dan kedua dan bukan terhadap defendan ketiga dan keempat yang merupakan pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis.

(b) Jikapun salah nyata dapat dibuktikan, ianya adalah terhadap isu status kebankrapan defendan pertama sahaja. Defendan pertama hanya memegang 1/2 bahagian hartanah tersebut sebagai penjual pertama manakala defendan kedua sebagai penjual kedua yang memegang 1/2 lagi adalah bukan seorang bankrap. Oleh itu hanya 1/2 bahagian hartanah tersebut yang telah dijual dan dipindah milik yang boleh dijadikan isu.

(c) Jikapun salah nyata dapat dibuktikan, defendan ketiga dan keempat dihujahkan adalah pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis yang hakmilik mereka dilindungi di bawah proviso s. 340(3) KTN.

(d) Apabila seseorang bankrap menjual hartanahnya, ia tidak bermaksud pindah milik itu tidak sah. Bagi pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis seperti defendan ketiga dan keempat, Ketua Pengarah Insolvensi sendiri tidak boleh membatalkan transaksi jual beli tersebut sebagaimana termaktub dalam s. 53B(3) Akta Kebankrapan 1967, yang menyatakan seperti berikut:

> (3) Notwithstanding subsections (1) and (2), where any person, (not being the person who acquired the property from bankrupt) to whom the property was sold, resold or otherwise disposed of, had paid or

given therefor valuable consideration and acted in good faith such person shall not be subject to the operation of this section and the Director General of Insolvency's recourse for recovery of the consideration so paid or given or its value shall be solely against the person who entered into the transaction with the bankrupt.

(e) Oleh yang demikian, defendan menghujahkan bahawa hanya Ketua Pengarah Insolvensi sahaja yang mempunyai hak untuk memulakan proses mengenepikan penjualan hartanah tersebut melalui doktrin "relation back" untuk mengenepikan pindah milik atas tuduhan pindah milik palsu dan memohon pengembalian hasil jualan 1/2 bahagian hartanah tersebut sebagai aset si bankrap di bawah s. 53B(1) atau (2) Akta Kebankrapan 1967. Akan tetapi Jabatan Insolvensi tidak dijadikan salah satu pihak dalam tindakan ini. Oleh yang demikian pembuktian defendan pertama sebagai seorang yang bankrap tidak relevan kepada tuntutan plaintif kerana ianya tidak memberikan plaintif sebarang manfaat atau hak ke atas hak milik berdaftar defendan ketiga dan keempat.

[37] Defendan menghujahkan bahawa pencerobohan oleh plaintif kedua atas hartanah tersebut sejak 20 Februari 2013 telah dibuktikan dalam tuntutan balasnya kerana hak milik mereka tidak boleh sangkal di bawah s. 340 KTN. Borang pindah milik tanah D23, surat ikatan hak milik D12 dan carian hartanah D25 jelas menunjukkan bahawa defendan ketiga dan keempat adalah pemilik berdaftar sejak 20 Februari 2013 manakala pemilik benefisial adalah Al Rajhi menurut D12, D25 dan borang gadaian D24. Adalah fakta yang tidak dipertikaikan bahawa defendan ketiga dan keempat adalah pemilik berdaftar yang telah membeli hartanah tersebut dengan harga belian sebanyak RM270,000 melalui D13. Pencerobohan oleh plaintif dan halangan terhadap defendan ketiga dan keempat untuk mendiami dan mengambil milikan kosong hartanah tersebut telah menyebabkan kerosakan dan kerugian terhadap defendan ketiga dan keempat.

Tuntutan Balas

[38] Defendan menghujahkan atas keengganan plaintif kedua untuk keluar dan menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut secara aman yang telah mengakibatkan defendan ketiga dan keempat diprejudiskan dengan teruk dan telah mengalami kerugian dan kerosakan, antara lainnya seperti yang berikut:

(a) Telah dinafikan daripada menikmati hartanah tersebut akibat dari penghunian secara salah dan pencerobohan berterusan oleh plaintif kedua;

(b) Terpaksa menyewa di tempat lain pada kadar RM650 sebulan sejak bulan Febuari 2013 dan berterusan sehinggalah milikan kosong diberikan oleh plaintif;

A (c) Terpaksa membayar kemudahan pinjaman bagi hartanah tersebut sebanyak RM1,796 sebulan di mana ansuran bulanan pertama dibayar sejak 1 Februari 2013 kepada Al Rajhi Bank dan ansuran bulanan masih berterusan walaupun hartanah tersebut tidak dapat dihuni;

B (d) Terpaksa membayar cukai taksiran dan cukai tanah bagi hartanah tersebut;

(e) Terpaksa menanggung semua tanggungan sebagai seorang pemilik berdaftar;

(f) Terpaksa menanggung kos, tetapi tidak tertakluk kepada yuran guaman;

C (g) Menanggung kesusahan dan distres emosi kerana hartanah tersebut yang telahpun dimiliki secara sah di sisi undang-undang tidak dapat diduduki dan dijadikan "Matrimonial home".

Isu-Isu

D **[39]** Isu-isu yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak adalah:

(a) Sama ada defendan pertama dan kedua mempunyai kepentingan dalam hartanah tersebut.

(b) Sama ada hak milik berdaftar defendan ketiga dan keempat boleh
E disangkal di bawah s. 340 KTN.

(c) Jika defendan ketiga dan keempat telah memperoleh hak milik yang tidak boleh disangkal, sama ada plaintif telah melakukan pencerobohan di atas hartanah tersebut sejak 20 Februari 2013 sehingga kini.

F **Penemuan**

[40] Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan meneliti eksibit-eksibit yang dikemukakan serta mempertimbangkan hujahan dari kedua-dua pihak, mahkamah berpendapat isu utama yang harus diputuskan adalah sama ada defendan ketiga dan keempat merupakan pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa
G notis dalam pembelian hartanah tersebut dari defendan pertama dan defendan kedua. Isu-isu lain yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak adalah isu sampingan yang akan diputuskan bersama.

[41] Mahkamah mendapati oleh kerana defendan ketiga dan keempat adalah pembeli terkemudian, mereka akan mendapat hak milik yang tidak
H boleh disangkal jika mereka dapat membuktikan bahawa mereka adalah pembeli dengan niat yang baik dan balasan bernilai. Rujuk kes *Teoh Kim Heng v. Tan Ong Ban* [2014] 8 CLJ 316. Dalam mentafsir pengertian pembeli dengan niat yang baik dan balasan bernilai Mahkamah Rayuan dalam kes *State Tailor Sdn Bhd v. Nallapan* [2005] 2 CLJ 167 di ms. 184 memutuskan:

I > The term "*bona fide* purchaser" has been used in a host of cases. Simply put it means a buyer in good faith. And the basic element of good faith is the absence of fraud, deceit or dishonesty and the knowledge or means

of knowledge of such at the time of entry into a transaction. But the overriding consideration is "the particular circumstance of each case". (See *Pekan Nenas Industries Sdn Bhd v. Chang Ching Chuen & Ors* [1998] 1 CLJ 793; [1998] 1 AMR 169; [1998] 1 MLJ 465; *Ong Ban Chai @ Ong Kah Liew & 3 Ors v. Seah Siang Mong* [1998] 3 CLJ 637; [1998] 3 AMR 2673; [1998] 3 MLJ 346).

[42] Hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal merupakan kesan penting kepada pendaftaran urusniaga dan ini diperuntukkan di bawah s. 340 KTN yang memberi perlindungan statutori kepada pemilik berdaftar. Merujuk kes *Tan Ying Hong v. Tan Sian San & Ors* [2010] 2 CLJ 269; [2010] 2 MLJ 1 "In the absence of any of the vitiating factors laid down in s. 340(2) of the National Land Code, a title once registered is indefeasible".

[43] Apabila hak milik dan kepentingan seseorang individu didaftarkan mengikut prosedur pendaftaran yang telah ditetapkan oleh undang-undang, ianya akan direkodkan di dalam dokumen pendaftaran hak milik. Kesannya, individu yang mendaftarkan urusniaga tanah itu akan menjadi pemilik mutlak yang tidak boleh disangkal. Ini bermakna hak pemilik berdaftar tidak boleh dipersoalkan atau ditarik balik. Semua urusniaga yang didaftarkan akan mendapat pengiktirafan dan perlindungan hak tidak boleh disangkal. Di dalam kes *Teh Bee v. K Maruthamuthu* [1977] 1 LNS 134; [1977] 2 MLJ 7, Mahkamah Persekutuan mengesahkan bahawa di bawah sistem Torrens, daftar adalah segala-galanya dan membenarkan siasatan dilakukan ke atas hak seorang pemilik berdaftar merupakan amalan yang salah kerana ianya akan menjejaskan maksud dan matlamat pendaftaran. Di dalam kes tersebut mahkamah memutuskan bahawa, fakta pendaftaran dokumen hak milik atas nama perayu merupakan satu bukti konklusif bahawa hak milik ke atas tanah itu adalah terletak kepada perayu.

[44] Di dalam kes *PJTV Denson (M) Sdn Bhd & Ors v. Roxy (Malaysia) Sdn Bhd* [1980] 1 LNS 55; [1980] 2 MLJ 136, Yang Amat Arif Raja Azlan Shah menyatakan antara lain bahawa:

The concept of indefeasibility of title is so deeply embedded in our land law that it seems almost trite to restate it. Therefore, the registration of the transfer of the said land under the NLC defeats all prior unregistered interest in that land unless the party who acquires the registered title has been guilty of fraud.

[45] Namun begitu, untuk memperolehi hak ketidakboleh sangkalan, individu yang berurusniaga hendaklah mendaftarkan kepentingannya mengikut kehendak Kanun Tanah Negara dan memastikan agar dokumen yang ingin didaftarkan adalah sah dan dapat diterima mengikut undang-undang. Jika pendaftaran kepentingan gagal dilakukan, adalah agak mustahil untuk memperolehi hak tidak boleh disangkal.

[46] Beban pembuktian untuk membuktikan pembeli *bona fide* dengan nilai balasan dan suci hati di dalam transaksi pembelian hartanah tersebut adalah terletak kepada defendan ketiga dan keempat. Rujuk *Abu Bakar Ismail & Anor v. Ismail Husin & Ors & Other Appeals* [2007] 3 CLJ 97 dan *Au Meng Nam & Anor v. Ung Yak Chew & Ors* [2007] 4 CLJ 526. Berikutan dengan itu, mahkamah perlu menentukan sama ada terdapat bukti yang mencukupi untuk menyokong hujahan defendan ketiga dan keeempat bahawa mereka adalah pembeli *bona fide* dengan nilai tanpa notis.

[47] Plaintif pertama menyatakan hartanah tersebut tidak dipindah milik kepadanya selepas pembayaran penuh dibuat kerana beliau telah diberi akujanji dan persetujuan oleh defendan pertama dan kedua untuk meletakkan hartanah tersebut di bawah amanah sehinggalah bayaran kepada MFM diselesaikan sebagaimana terkandung dalam kl. 6 kepada P2. Bukti juga menunjukkan carian yang dibuat oleh peguam defendan ketiga dan keempat mengesahkan tiada sebarang pendaftaran amanah terhadap hartanah tersebut. Walau bagaimanapun sekiranya terdapat hubungan amanah di atas hartanah tersebut, plaintif pada sebilang masa tidak memplidkan dan tidak menuntut terhadap defendan pertama dan kedua untuk satu tindakan pecah amanah. Oleh itu mahkamah tidak boleh mempertimbangkan persoalan tersebut kerana adalah satu kelaziman undang-undang bahawa kausa tindakan dan fakta sokongan hendaklah diplidkan. Dalam hal ini plaintif pertama telah gagal untuk berbuat demikian.

[48] Plaintif telah membangkit wujud salah nyata di pihak defendan pertama dan kedua dalam urusan pindah milik hartanah tersebut kepada defendan ketiga dan keempat di bawah s. 340(2) KTN. Seksyen 340 KTN sangat mementingkan pendaftaran dan kesan kepada pendaftaran ialah hak dan kepentingan pemilik berdaftar menjadi tidak boleh disangkal dan dipersoal kecuali dalam keadaan-keadaan tertentu. Seksyen 340(2) KTN pula memperuntukkan pengecualian kepada prinsip ini. Prinsip hak milik tidak boleh disangkal dalam undang-undang tanah yang diamalkan di Malaysia bukanlah diberi secara mutlak. Namun, ianya masih tertakluk kepada pengecualian-pengecualian tertentu.

[49] Mahkamah mendapati terdapat bukti yang mencukupi untuk menunjukkan transaksi jual beli di antara defendan pertama dan kedua dengan defendan ketiga dan keempat dimuktamadkan dengan sempurna. Dari keterangan yang dikemukakan, ia menunjukkan hartanah tersebut didaftarkan atas nama defendan pertama dan kedua serta tiada kaveat ke atasnya sebelum dipindah milik kepada defendan ketiga dan keempat. Hasil dari itu, Pendaftar Hak milik telah mengesahkan bahawa defendan ketiga dan keempat adalah pemilik sah bagi setiap 1/2 bahagian hartanah tersebut. SD2 iaitu peguam yang mengendalikan urusan pinjaman bagi pihak pemberi pinjaman, Bank Al Rajhi, juga telah membuat semakan dan siasatan yang berpatutan terhadap hak milik termasuk kaveat dan status kebankrapan defendan pertama dan kedua. SD2 secara due diligent telah melaksanakan obligasinya untuk menyemak dan menyiasat segala perkara berkaitan dengan

jualan hartanah tersebut. Dari bukti yang dikemukakan, mahkamah mendapati defendan ketiga dan keempat berjaya membuktikan bahawa segala transaksi telah diperolehi melalui instrumen yang sah. Plaintif hanya memasukkan kaveat selepas hak milik defendan ketiga dan keempat didaftarkan. Dengan yang demikian daftar yang bagaikan cermin yang mencerminkan semua yang perlu diketahui mengenai hartanah tersebut (the mirror principle) telah mencerminkan bahawa pada masa yang material iaitu semasa defendan ketiga dan keempat telah membuat carian di Pejabat Tanah dan mendapati tiada terdapat apa-apa sekatan kepentingan (free of all encumbrances) terhadap hartanah tersebut. Seterusnya mereka tidak boleh dipersalahkan kerana undang-undang tidak menghendaki mereka untuk melihat di sebalik tabir untuk mengetahui sama ada terdapat apa-apa urusniaga atau akujanji dengan tuan punya tanah yang terdahulu (the curtain principle). Rujuk *Tham Soon Hang & 9 Yang Lain lwn. Perumahan Utara Jaya Sdn Bhd & 3 Yang Lain* [2001] 1 LNS 270. Oleh itu mahkamah memutuskan bahawa hartanah tersebut adalah bebas dari sebarang halangan semasa pindahmilik dilaksanakan.

[50] Dalam masa yang sama isu berkaitan dengan status defendan pertama sebagai seorang bankrap dibangkitkan oleh plaintif. Perlu dinyatakan pada tahap ini walaupun plaintif pertama mendakwa bahawa defendan pertama telah diisytiharkan bankrap dan pindah milik hartanah tersebut tidak sah dan terbatal. Persoalan di sini sama ada defendan pertama boleh memasuki perjanjian jual beli dengan defendan ketiga dan keempat. Dalam hal menjawab persoalan ini mahkamah bersetuju dengan keputusan kes *Kwan Chew Shen v. Citibank, NA* [1987] 1 CLJ 314; [1987] CLJ (Rep) 704 di mana YA Hakim VC George memutuskan seperti berikut:

> 17. Before concluding it is perhaps relevant to consider one other aspect of the matter based on the wide belief that once a person is adjudged bankrupt the right to enter into contracts ceases until such time as he is discharged.
>
> 18. This is an erroneous belief.
>
> 19. Sections 36 and 38 of the Bankruptcy Act set out the qualifications and disabilities of a bankrupt. *Inter alia* he may not hold certain offices, he may not sue without the sanction of the Official Assignee, he may not without the permission of the Official Assignee enter into or carry on any business, become a director (or take part in the management) of any company and so on. While he may not enter into a contract that would amount to his carrying on a business, it is significant that there is no blanket prohibition, express or implied, for a bankrupt to enter into a contract.

Setelah meneliti Akta Kontrak 1950 dan Akta Kebankrapan 1967, mahkamah sependapat dengan keputusan di atas. Mahkamah dengan ini memutuskan bahawa defendan pertama boleh memasuki perjanjian jual beli dengan defendan ketiga dan keempat. Oleh yang demikian perjanjian jual beli bertarikh 3 Julai 2012 adalah mengikat defendan pertama.

[51] Selain dari itu semasa semakan dan carian kebankrapan dibuat oleh SD2 ia menunjukkan defendan pertama bukanlah seorang bankrap. Rujuk D28. Tambahan pula tiada wakil atau saksi dari Jabatan Insolvensi Malaysia dipanggil untuk menentusahkan kesahihan keputusan semakan yang dibuat oleh SD2 atau apa-apa kekurangan yang timbul darinya. Oleh itu mahkamah berpuas hati bahawa defendan ketiga dan keempat melalui SD2 telah mengambil langkah berjaga-jaga yang sepatutnya dan tidak cuai dalam membuat carian di Jabatan Insolvensi Malaysia mengenai status bankrap defendan pertama sebelum pinjaman diluluskan (Lihat *Yap Ham Seow v. Fatimawati Ismail & Ors And Another Appeal* [2013] 9 CLJ 577).

[52] Mahkamah mendapati tiada bukti yang dikemukakan oleh plaintif yang menunjukkan defendan ketiga dan keempat bertindak bersama serta berpakat dengan defendan pertama dan kedua dalam menyempurnakan transaksi jualan hartanah tersebut. Sebaliknya mahkamah mendapati defendan ketiga dan keempat telah berjaya membuktikan bahawa mereka tidak terlibat dengan dakwaan salah nyata atau apa-apa faktor penyebab di bawah s. 340(2) KTN yang boleh menyebabkan hak milik mereka tidak sah dan terbatal. Oleh itu mahkamah mendapati defendan ketiga dan keempat berjaya membuktikan bahawa mereka tidak ada hubungkait atau pengetahuan tentang kewujudan atau privi kepada P2. Dalam kes *Zainal Abidin Mohamed v. Roslan Abdul Aziz & Anor* [2003] 7 CLJ 132, mahkamah memutuskan "The plaintiff had not shown that the second defendant was a party or privy to any fraudulent act in accepting the said property to be charged as security for the loan granted to the first defendant. The first defendant may or may not have acted fraudulently, but unless the second defendant was a party or privy to such fraud, clearly s. 340(2) of the National Land Code (NLC) was not applicable".

[53] Oleh yang demikian hak milik berdaftar kepunyaan defendan pertama dan kedua tidak boleh disangkal mengikut s. 340(2) KTN kerana tidak wujud unsur-unsur salah nyata dalam transaksi pindah milik hartanah tersebut. Dengan itu mahkamah memutuskan defendan ketiga dan keempat adalah pembeli *bona fide* tanpa notis dan seterusnya terletak di bawah perlindungan statutori yang diperuntukkan oleh s. 340 KTN dan telah memperolehi hak milik yang tidak boleh disangkal terhadap hartanah tersebut.

[54] Di atas penemuan yang sama, mahkamah mendapati plaintif kedua tidak mempunyai hak untuk menduduki hartanah tersebut. Berlanjutan dengan itu tuntutan plaintif kedua untuk ganti rugi ekoran dari tindakan defendan ketiga dan keempat dalam memotong bekalan letrik dan air di hartanah tersebut ditolak atas alasan tindakan defendan ketiga dan keempat cuma menjalankan haknya untuk mengurangkan liabiliti mereka terhadap kegunaan utiliti di hartanah tersebut. Mahkamah berpendapat bahawa remedi bagi plaintif pertama terhadap defendan pertama dan kedua adalah lebih merupakan kepada satu tindakan pecah kontrak atau pecah amanah.

[55] Mahkamah setelah mempertimbangkan bukti keterangan dan hujahan dari kedua-dua pihak, atas imbangan kebarangkalian, mendapati daftar hak milik defendan ketiga dan keempat adalah sah dan tidak boleh disangkal. Oleh itu mahkamah mendapati defendan ketiga dan keempat berhak di sisi undang-undang untuk bergantung pada kemuktamadan daftar dokumen hakmilik sepertimana yang diperuntukkan di bawah s. 89 KTN (rujuk kes *Ong Ban Chai & Ors v. Seah Siang Mong* [1998] 3 CLJ 637). Tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan adalah dengan ini ditolak.

[56] Bagi tuntutan balas, mahkamah memerintahkan plaintif pertama dan kedua untuk segera menyerahkan milikan kosong hartanah tersebut kepada defendan ketiga dan keempat dan seterusnya memerintahkan Pentadbir Tanah Daerah Gombak supaya membatalkan kaveat yang telah dimasuki oleh plaintif pertama dengan kos ditanggung oleh plaintif pertama.

[57] Lain-lain tuntutan termasuk ganti rugi khas dan ganti rugi am di dalam tuntutan balas adalah ditolak atas kegagalan defendan ketiga dan keempat membuktikannya.

[58] Kos sebanyak RM20,000 hendaklah dibayar oleh plaintif pertama kepada defendan ketiga dan keempat.